

ПРИЗНАНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ: ВОПРОСЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

Шихова Айгуль Зиннатовна

студент, Тобольский пединститут им. Д.И. Менделеева (филиал) ТюмГУ, РФ, г. Тобольск

THE RECOGNITION OF OWNERSHIP OF THE LAND IN VIRTUE OF ACQUISITIVE PRESCRIPTION: ENFORCEMENT ISSUES

Augul Shikhova

Students, Tobolsk pedagogical Institute (branch of TSU), Russia, Tobolsk

Аннотация. В статье анализируются проблемы, возникающие как в теоретическом, так и в практическом аспекте применения института приобретательной давности в отношении земельных участков. Анализируются наиболее типичные примеры из судебной практики, связанные с удовлетворением и с отказом в удовлетворении исковых требований о признании права собственности в силу приобретательной давности на земельные участки. Предлагаются способы совершенствования действующего законодательства.

Abstract. The article analyzes the problems arising in both theoretical and practical aspects of the application of the institution of prescription in relation to land. The author analyzes the most typical examples of judicial practice related to the satisfaction and refusal to satisfy claims for recognition of property rights due to the prescription for land plots. The ways of improvement of the current legislation are offered.

Ключевые слова: право собственности; приобретательная давность; земельные участки; недвижимое имущество.

Keywords: right of ownership; acquisitive prescription; earth areas; real estate.

Вопросы приобретения права собственности на недвижимость, а особенно на земельные участки, всегда вызывали наибольший интерес правоприменителей, ученых и простых граждан. Одним из наиболее сложных и дискуссионных оснований возникновения права собственности на землю является приобретательная давность. Специфичность норм, регулирующих признание прав собственности на землю в силу приобретательной давности, порождает ряд проблем в их применении на практике, чем и объясняется актуальность данной научной статьи. В связи с чем, изучение и уточнение некоторых вопросов, связанных с практической значимостью темы востребованы в науке гражданского и земельного права. Вопросы приобретательной давности неоднократно поднимались многими учеными в монографиях, диссертациях и научных статьях. Например, данная тема выносилась на обсуждение такими авторами, как Анисимов А.П., Болтанова Е.С., Гришаева Д.С., Князев Б.Е., Рязанова Е.Н. и другими. Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [1] в

статье 25 закрепляет положение, согласно которому права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством. В качестве одного из таких оснований Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [2] указывает приобретательную давность.

В силу п. 1 ст. 130 ГК РФ земельные участки относятся к недвижимому имуществу. Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Анализ п. 1 ст. 234 ГК РФ применительно к данному виду имущества позволяет сделать вывод, что указанное основание приобретения права собственности применимо при наличии совокупности следующих условий: добросовестность, открытость, непрерывность владения имуществом как своим собственным в течение 15 лет.

На законодательном уровне не закрепляется правовое содержание данных условий, что является своего рода недостатком, который компенсируется судебной практикой. В п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленума) [3] даются небольшие разъяснения данных условий. Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии возникновения у него права собственности. Обязанность доказывания добросовестности возложена на приобретателя. Данное условие может подтверждаться, например, распиской о передаче денежных средств за спорный земельный участок. [4] О недобросовестности может свидетельствовать приобретение имущества по заниженной стоимости. Давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества. Для подтверждения открытости владения недвижимым имуществом в судебном порядке возможно представление квитанций по оплате налогов, вызов свидетелей, подтверждающих факт открытого владения. [5]

Владение имуществом как своим собственным применительно к земельным участкам может выражаться в надлежащем содержании и уходе за ним, например, его обработка и выращивание на нем какой-либо продукции, проведение мероприятий по охране земель. [6] Важно заметить, что перечень доказательств, которые будут свидетельствовать о соблюдении приобретателем условий, перечисленных в ст. 234 ГК РФ ни где не указан. На основании этого, автор считает, что примерный, не исчерпывающий перечень доказательств должен быть закреплен в Постановлении Пленума.

Нельзя не указать и то, что до принятия в 1990 г. Закона РСФСР «О Земельной реформе» частная собственность на землю была запрещена и вся земля в этот период находилась в государственной собственности. Данный Закон вступил в силу с 1 января 1991 г. Как считают многие авторы [7], поскольку до этой даты владение землей как своей собственной было невозможно из-за действия презумпции государственной собственности на землю, срок приобретательной давности на землю начинает течь с 1 января 1991 г. и истекает в 2006 г. При этом течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст.ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, т.е. с добавлением еще трех лет, а именно таким годом следует считать 2009. Несмотря на наличие законодательного закрепления необходимых условий, применение процедуры приобретательной давности к земельным участкам порождает ряд дискуссий в юридической науке и проблемам правоприменения в судебной практике. Одной из наиболее существенных проблем является отсутствие единой судебной практики по разрешению дел, связанных с признанием права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности. Обратившись к судебной практике можно заметить, что на сегодняшний день судами практически во всех случаях отрицательно оценивается возможность признания права собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности.

Так [8], Г.В. обратился в суд с иском к МО «Поселок Батагай» Верхоянского района о

признании права собственности на земельный участок на основании приобретательной давности. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований. Судебная коллегия оставила решение суда без изменений, указав, что «как следует из разъяснения ВС РФ, земельные участки не входят в состав недвижимого имущества, которое может быть приобретено в порядке статьи 234 ГК РФ на основании приобретательной давности. Право на земельный участок приобретается в порядке, предусмотренном земельным законодательством. Между тем, земельным законодательством приобретение земельного участка на основании приобретательной давности не предусматривается». Данное судебное решение свидетельствует о том, что приобретательная давность вовсе не распространяется на земельные участки.

В другом примере [9], С.А. обратился в суд с иском к Исполнительному комитету Зеленодольского муниципального района РТ о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. В обосновании иска С.А. указал, что приобрел земельный участок в 2000 году у Ш., который умер 22 октября 2002 г. На протяжении 15 лет он регулярно платит членские взносы в СНТ "Солнечный", добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком как своим собственным недвижимым имуществом. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований. Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции и отметила, что «применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, не может возникнуть бесхозяйного имущества и приобретение их в собственность по давности владения и признания на них права собственности в силу приобретательской давности невозможно, такие земельные участки приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством». Данное судебное решение указывает на то, что даже если ранее земельный участок принадлежал физическому лицу на праве частной собственности, потом он всё равно переходит в собственность государства (муниципалитета). Однако к данному примеру также следует заметить, что суд не принял во внимание то обстоятельство, что одним из условий приобретательной давности является владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору, а в данной ситуации С.А. указывал, что приобрел земельный участок у Ш. Про ненадлежащее оформление сделки далее не было сказано ни слова. Это говорит о том, что суд должен был отказать в удовлетворении исковых требований на основании того, что ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств.

Таким образом, наиболее существенной проблемой является отсутствие единой судебной практики по разрешению дел, связанных с признанием права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности. Из проведенного анализа было замечено, что даже по аналогичным делам суды выносят противоположные решения. В частности, это связано с тем, что в п. 2 ст. 214 ГК РФ указано, что земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Похожая норма содержится и в п. 1 ст. 16 ЗК РФ. Данные положения являются камнем преткновения для применения приобретательной давности к земельным участкам. Однако в Конституции РФ провозглашается равенство форм собственности и их защиты, в связи с этим, автор считает, что приобретательная давность может возникнуть в отношении земельных участков, находящихся как в частной собственности, так и в государственной, и муниципальной. В противном случае такая коллизия может повлечь нарушение вещных прав и законных интересов давностных владельцев земельных участков, так как нередко даже при предъявлении доказательств заявителем об отчуждении спорного земельного участка из государственной или муниципальной собственности, суды отказывая в удовлетворении иска ссылаются на нормы п. 2 ст. 214 ГК РФ и п. 1 ст. 16 ЗК РФ.

В связи с вышеизложенным было бы уместным внести в Земельный кодекс РФ следующие изменения:

1. пункт 1 статьи 39.1 дополнить подпунктом 5 следующего содержания: «решения суда о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.»;
2. дополнить статьей 37.1 следующего содержания:

«Статья 37.1. Особенности приобретения права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности»

1. Земельный участок, право собственности на который признается по основанию приобретательной давности, должен соответствовать требованиям статьи 6 настоящего Кодекса.
2. Для приобретения права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности необходимо учитывать ограничения оборотоспособности земельных участков, предусмотренные статьей 27 настоящего Кодекса и иными федеральными законами.
3. Привлечение лица к административной или уголовной ответственности за совершение земельных правонарушений в отношении спорного земельного участка в течение срока приобретательной давности, исключает применение такого основания приобретения права собственности».
4. Введение данной статьи будет способствовать развитию института приобретательной давности по отношению к земельным участкам, а предъявление позволит избежать злоупотребления вещными правами.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции) // СЗ РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действующей редакции) // СЗ РФ. 1994. N 32. ст. 3301.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (в действующей редакции) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // РГ. N 109. 2010.
4. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23 марта 2018 г. по делу N 33-4728/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.08.2019).
5. Решение Октябрьского районного суда г. Белгорода от 27 февраля 2018 г. по делу N 2-998/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения: 05.01.2020).
6. Апелляционное определение Омского областного суда от 23 мая 2018 г. по делу N 33-3142/2018 // Электронная библиотека [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.01.2020).
7. Тоточенко Д.А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 8. - С. 32-39.
8. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 7 декабря 2015 г. по делу N 33-4660/2015 // Электронная библиотека [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.08.2019).
9. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 14 апреля 2016 г. по делу N 33-6792/2016 // Электронная библиотека [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.01.2020).